



# Les chambres d'hôtes

## 1. Définitions

Selon le code du tourisme (Article L324-3), « les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »

**La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la résidence de l'habitant**, qu'il s'agisse du même bâtiment ou d'un bâtiment annexe. La chambre doit faire une surface minimum (définie selon le code de l'urbanisme), et doit donner **accès** (directement ou indirectement) à une **salle de bains** et à un **WC**.

Elle propose un hébergement pour une ou plusieurs nuitées, dans une **limite de 30 nuits consécutives** maximum.

Elle doit être accompagnée d'au moins **3 des 4 prestations para-hôtelières** suivantes :

- **Accueil, réception des clients.** L'accueil doit **donner l'information** sur les règles de fonctionnement et les modalités d'accès aux éventuels équipements & services annexes disponibles lors de leur séjour. Attention : la seule mise à disposition des clés via une boîte à clés n'est pas possible.
- **Fourniture du linge de maison** (toilette et couchage) et **son remplacement** en fonction du nombre de nuits réservées. Ce service doit être réalisé en début de séjour et son renouvellement doit être régulier en fonction de la durée de séjour.
- **Petit-déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée.** Le petit-déjeuner, doit être servi sur place, dans un espace adapté et meublé, soit de manière collective, soit individuelle.
- **Nettoyage régulier** des chambres et espaces/équipements communs. Le nettoyage doit être fait avant le début du séjour et fait de manière régulière selon la durée de séjour.

## La chambre d'hôte n'est pas :

- **Un hôtel** : un propriétaire de chambres d'hôtes ne peut pas louer plus de 5 chambres, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. Si la capacité ou le nombre de chambres est supérieur, alors l'hébergement passe dans une autre catégorie.
- **Un meublé de tourisme** : en chambre d'hôte, l'habitant doit être sur place pendant le séjour de ses hôtes et en assurer l'accueil contrairement au meublé de tourisme.
- **Une chambre chez l'habitant** qui consiste à louer une chambre sans les prestations para-hôtelières.

## 2. Obligations réglementaires

- **Déclarer** l'activité de chambres d'hôtes sur le site [www.declaloc.fr](http://www.declaloc.fr) ou en mairie,
- **Immatriculer son activité** auprès du portail unique de l'**INPI** pour obtenir un numéro de SIREN.

**A savoir :** si la location de chambre d'hôtes est réalisée par une **exploitation agricole**, les bénéficiaires locatifs doivent être déclarés en bénéficiaires agricoles accessoires. Pour plus d'informations, il convient de se rapprocher de la Chambre d'agriculture.

- **Afficher les prix** de manière claire auprès des clients. Cet affichage doit être présent aux 3 endroits suivants :
  - À l'extérieur de l'habitation, proche de l'entrée principale, par exemple sur le portail donnant sur la rue,
  - À l'endroit où la clientèle est reçue,
  - Dans chaque chambre.

Les prestations dont les prix doivent être affichés sont les suivantes :

- Prix de la chambre d'hôtes en TTC (1 nuit avec petit déjeuner compris) et des suppléments appliqués en cas de départs tardifs,
- Information sur l'accès libre et gratuit ou payant à internet dans la chambre d'hôtes,
- Prix du repas en TTC si table d'hôtes (boissons comprises),
- Le prix de la taxe de séjour.

**A savoir :** vous devez afficher les heures d'arrivée et de départ sur le lieu de réception des hôtes.

- **Appliquer les règles d'hygiène** nécessaires dans les espaces concernés (cuisine, chambre, espace communs) comme le précise le **code de la santé publique**,
- **Fournir une facture** au client,
- **Remplir une fiche de police** pour les ressortissants étrangers y compris de la zone européenne,
- **Déclarer et reverser** la taxe de séjour,
- **Déclarer les revenus générés** par l'activité et régler les impôts,
- **S'affilier et payer** les cotisations sociales.

## 3. Taxes

### La TVA

Les chambres d'hôtes sont assujetties à la TVA. Le taux de TVA pour les chambres d'hôtes est de 10% pour la prestation hébergement et celle restauration si elle est proposée (tables d'hôtes). Les boissons alcoolisées sont assujetties à une TVA de 20%.

### La taxe de séjour

La collecte de la taxe de séjour est obligatoire dès lors qu'elle est mise en place sur la commune où se situe la/les chambres d'hôtes. Le reversement se fait auprès des communes, communauté de communes, EPCI.

Pour les hébergeurs situés sur Tours Métropole Val de Loire, la déclaration et le versement de la taxe de séjour se font directement sur le site : [toursmetropole.taxesejour.fr](http://toursmetropole.taxesejour.fr).

Le reversement de la taxe de séjour peut être réalisé soit par le loueur soit par les plateformes de réservation dès lors qu'elles agissent en tant qu'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels.

A la taxe de séjour, s'adosse la taxe additionnelle qui est une taxe départementale dont le montant est égal à 10% de la taxe de séjour communale. Elle est collectée de la même manière que la taxe de séjour.

Réservation faite en direct avec le loueur	Le loueur reverse lui-même la taxe de séjour
Réservation faite via une plateforme	La plateforme reverse la taxe de séjour

Chaque année les communes, communautés de communes, EPCI, délibèrent des montants de la taxe de séjour au plus tard au mois de juin en année N-1.

En ce qui concerne Tours Métropole Val de Loire, la délibération est consultable sur [toursmetropole.taxesejour.fr](http://toursmetropole.taxesejour.fr).

### Qui est exonéré ?

- Les moins de 18 ans,
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employé sur la commune,
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un logement temporaire.

## Sacem et SPRE

Dès lors qu'il y a un moyen (quel qu'il soit) de diffusions musicales dans les chambres d'hôtes, alors le loueur doit régler la Sacem et la Spré. En effet, l'usage n'étant plus dans le cadre personnel, les droits de diffusion s'appliquent.

- **Tarif réduit** : ce tarif est applicable à l'exploitant qui a procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration en ligne sur le site [sacem.fr](http://sacem.fr), et a conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales. Il se traduit par une réduction de 20% sur le Tarif Général.

[www.clients.sacem.fr/docs/autorisations/Tarifs-gite-meuble-de-tourisme-chambre-d-hotes.pdf](http://www.clients.sacem.fr/docs/autorisations/Tarifs-gite-meuble-de-tourisme-chambre-d-hotes.pdf)

## CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)

L'activité de chambres d'hôtes est normalement soumise à la CFE car considérée comme une activité dite commerciale.

Néanmoins, il existe des exonérations :

- l'activité étant dans l'habitation principale ou secondaire du loueur alors ce dernier n'y est pas assujettis sauf délibération contraire du conseil municipal
- le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 5000 €

A savoir : dans tous les cas, il faut remplir une déclaration n° 1447 C-SD (déclaration initiale de CFE), au plus tard le 31 décembre au service des impôts des entreprises du lieu de situation de la chambre d'hôtes.

## Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est due uniquement sur les résidences secondaires.

Elle peut être cumulatives à la CFE.

Elle peut être exonérée si l'activité est en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale).

## Impôts sur les revenus

Les revenus générés par l'activité peuvent se voir appliquer des régimes fiscaux différents. Il peut s'agir :

- soit du régime micro-BIC
- soit du régime réel d'imposition.

Revenus locatifs ne dépassant pas 77 700 €	Régime micro BIC
Revenus locatifs supérieur à 77 700 €	Régime réel

**A savoir** : Avec la loi Le Meur du 29 novembre 2024, le nouveau taux d'abattement fiscal est de 50% sur un plafond de revenus de 77 000€ pour les chambres d'hôtes.

Si vos recettes sont inférieures à **760 €**, vous ne paierez aucun impôt.

**+ d'infos** : [entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32919](http://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32919)



## 4. Qualification Chambres d'hôtes référence<sup>®</sup>, qu'est-ce que c'est ? Quels avantages ?



Les avantages de la qualification :

- **Garantir la neutralité de la démarche** de qualification : « Chambre d'Hôtes Référence<sup>®</sup> » offre une alternative aux propriétaires qui ne souhaitent pas adhérer à un label mais veulent valoriser leur hébergement. La décision de qualification, après visite, est rendue en toute neutralité par une commission départementale.
- **Valoriser son hébergement**, garantir la reconnaissance de ses éléments de confort et permettre l'affichage, pour vos clients, de l'assurance d'une qualité d'accueil, de services et d'équipements.
- **Rassurer la clientèle** : garantir à vos clients un niveau de confort et de services sur la base d'un référentiel national.
- **Mieux promouvoir son hébergement et gagner en visibilité** : référencement gratuit sur les sites de **l'Agence Départementale du Tourisme** et du **Comité Régional du Tourisme**.
- **Obtenir des financements** : alternative aux labels d'hébergements touristiques permettant de justifier de la qualité de l'établissement, condition obligatoire pour toute demande de subvention régionale (création et modernisation d'hébergements touristiques).

### Le + : « la visite conseil pré-diagnostic »

Vous avez un projet ou vous démarrez la création ou le développement d'un nouvel hébergement touristique ? L'Office de Tourisme & des Congrès vous apporte ses conseils & préconisations avec cette visite.

- Réalisation d'un **pré-diagnostic** au classement national Meublé de Tourisme ou à la qualification « Chambre d'Hôtes Référence<sup>®</sup> ».
- **Préconisations** en vue d'une demande de classement ou de qualification.
- Rédaction et envoi du **compte-rendu de visite**.
- **Conseils** sur la mise en marché, labellisation, communication.

